

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA  
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE  
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 1133/2017 R.G. Es. Imm.  
Promossa da [REDACTED]  
G.E.: avv. Maria Angela Chisari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

● RELAZIONE PERITALE

Allegati:

- 1 VERBALE DEI SOPRALLUOGHI;
- 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3 3.1 ORTOFOTO E IMMOBILE IN PATERNO', VIA CIRCUMVALLAZIONE N. 269;  
3.2 ORTOFOTO E IMMOBILE IN PATERNO', VIA GESU', GIUSEPPE E MARIA N. 75;
- 4 4.1 VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE PATERNO', VIA CIRCUMVALLAZIONE N. 269;  
4.2 VISURA STORICA, PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE PATERNO', VIA GESU', GIUSEPPE E MARIA N. 75;
- 5 5.1 C.E. N. 120/2007 DEL 4/10/2007, IMMOBILE VIA CIRCUMVALLAZIONE N. 269;  
5.2 COPIA PROGETTO IMMOBILE VIA CIRCUMVALLAZIONE N. 269;
- 6 VISURE IPOTECARIE;
- 7 7.1 COPIA ATTO DEL 28/2/2006;  
7.2 COPIA ATTO DEL 4/6/2007;

IL PERITO ESTIMATORE

*dott. Ing. Carmelo Ciccìa*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 1133/2017 R.G. Es.

Promossa da

G.E.: Avv. Maria Angela Chisari



RELAZIONE PERITALE

INDICE:

<u>1. PREMESSE</u> .....	pag. 1
<u>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</u> .....	pag. 6
<u>3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.</u>	pag. 7
<u>4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE</u> .....	pag. 8
<u>5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENENZA DEI BENI</u> .....	pag. 9
<u>6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO</u> .....	pag. 10
<u>7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA</u> .....	pag. 11
<u>7.1 PROCEDURE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE</u> .....	pag. 13
<u>8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.</u> .....	pag. 13
<u>9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI</u> ... ..	pag. 14
<u>10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u> .....	pag. 14
<u>11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE</u> ... ..	pag. 16
<u>12. CONCLUSIONI</u> .....	pag. 21

\*\*\*\*\*

1. PREMESSE

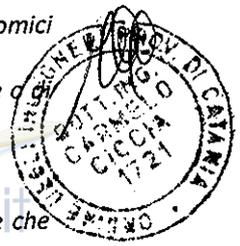
Con Decreto del 15/6/2020, notificato via PEC in data 22/6/2020, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccia con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel



provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

- **“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall’esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;**
- **verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;**
- **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;**
- **accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;**
- **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;**
- **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**
- **provveda alla identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**

- indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

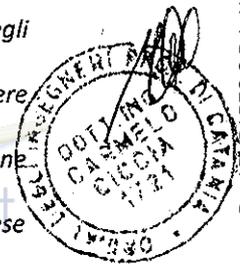


- verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- accerti se i **beni pignorati sono occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- elenchi ed individui i beni, **evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova

formulazione);

- **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**
- **alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente".**

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento, prorogato di giorni trenta a far data dalla richiesta del 1/12/2020, e l'invio di



copia alle parti almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti. In data **25/6/2020** il sottoscritto Esperto ha prestato giuramento con invio di pec in pari data alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni.

In data 14/7/2020, 14/9/2020, si sono svolte le operazioni peritali alla presenza di persona incaricata dal debitore esecutato, come risulta dal verbale dei sopralluoghi (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto Esperto, **cessato il periodo di sospensione di ogni attività imposto dai Decreti COVID 19**, ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, ed allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto le planimetrie degli immobili siti in Paternò, oggetto di esecuzione (allegato n. 3.1 e 3.2), le visure catastali e le planimetrie catastali (allegato n. 4.1 e 4.2), la documentazione relativa alla conformità urbanistica degli immobili (allegato 5.1, 5.2), le visure ipotecarie (allegato n. 6), copia degli atti di provenienza (allegato n. 7.1, 7.2).

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

*"1) Casa per civile abitazione a piano rialzato, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269, composta da due vani e mezzo catastali, con sovrastante area libera. Confinante con la detta via, con proprietà Mazzamuto Franca e con proprietà di terzi, salvi altri e più esatti confini. Riportata nel Catasto dei Fabbricati di Paternò al foglio di mappa 60 partt. -236 sub 5 (già sub 1) e 1815 sub 3 (già 1815 sub 2), via Circumvallazione n. 269, piano T-1, categ. A/4, cl. 5, v.c. 5,5, R.C. € 267,01;*

*2) Casa a piano terra di antica costruzione sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria nn. 75/77, composta da diversi ambienti, confinante nell'insieme: con la via Gesù, Giuseppe e Maria, con proprietà Borzi, con proprietà Sciacca e con proprietà Crupi, salvi altri e più esatti*

confini. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Paternò al foglio 60, -part 6366, sub 2, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75, P.T., categ. A/5, cl. 2, vani 2,5, R.C. € 72,30; - partt. graffate 6138, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75, P.T. categ. A/4, cl.. 3, vani 2,5; - part. 6366 sub 1, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75;"

### **3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dei titoli di proprietà (allegato n.7), è possibile fornire i seguenti dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

#### **1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

L'appartamento in oggetto è sito nel comune di Paternò, via Circumvallazione n. 269, piano rialzato; si compone di ingresso-soggiorno, cucina e bagno a piano terra, da scala a chiocciola si accede al primo piano, ove sono realizzati un corridoio, una camera da letto matrimoniale una cameretta una lavanderia ed un terrazzo. Nell'insieme confinante con corte comune su via Circumvallazione, con proprietà [REDACTED] e con proprietà di terzi, salvi più esatti confini. Riportato al N.C.E.U. al foglio 60 del Comune di Paternò, particelle graffate 236 sub 5, e 1815 sub 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 95, totale escluse aree scoperte mq 92, rendita € 267,01, via Circumvallazione n. 269, piano T-1, in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. **La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi rilevati. Rispetto al progetto approvato con C.E. N. 120/2007 del 4/10/2007 si rileva la chiusura di porzione della tettoia con struttura precaria prevista al primo piano.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento del 20/11/2017 N. 42964/32774, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.



**2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

L'unità abitativa in oggetto è sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria, con ingresso da cortile comune privato dal civ. 75, si compone di cortile privato con portone sul cortile privato comune, soggiorno, cucina, doccia e w.c., due camere da letto e due ripostigli. Nell'insieme confinante con cortile comune privato con ingresso da via Gesù, Giuseppe e Maria, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvi altri e più esatti confini. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Paternò al foglio 60, e risulta dalla fusione della particella **6366, sub 2**, categoria A/5, classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq 31, totale escluse aree scoperte mq 31, rendita € 72,30, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75, P.T., in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, e particella **6366 sub 1**, (derivante dalle particelle graffate **6138**, e **6366 sub 1**) categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 62, totale escluse aree scoperte mq 62, rendita € 87,80, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75, in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. **Le planimetrie catastali sono conformi in linea di massima allo stato dei luoghi rilevati. Il ripostiglio attiguo al cortile risulta sui luoghi ampliato.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento del 20/11/2017 N. 42964/32774,, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

**4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.**

Dalle visure catastali e dalla visione delle copie degli atti allegati, si evince quanto segue:

**1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

L'appartamento è stato realizzato a seguito di progetto di manutenzione e recupero abitativo della casa esistente, pervenuta al debitore esecutato, con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, per atto di vendita del 28/2/2006, N. 8843 rep. e N. 1784 racc., reg. ad

Adrano il 1/3/2006 al N. 3514/1T, ai rogiti del notaio Paolo Pennisi, notaio in Biancavilla (allegato n. 7.1).

**2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

Le case a piano terra sono pervenute al debitore esecutato, con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 4/6/2007, N. 79051 rep. e N. 10190 racc., reg. a Catania il 6/6/2007 al N. 10994, ai rogiti del notaio Adele Giunta notaio in Paternò (allegato n. 7.2).

**5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.**

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalla visione delle copie degli atti allegati, si evince quanto segue:

**1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

L'appartamento è stato realizzato a seguito di progetto di manutenzione e recupero abitativo della casa esistente, individuata dalle particelle graffate 236 sub 1 e 1815 sub 2, pervenuta al debitore esecutato, con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, per atto di vendita del 28/2/2006, N. 8843 rep. e N. 1784 racc., reg. ad Adrano il 1/3/2006 al N. 3514/1T, ai rogiti del notaio Paolo Pennisi, notaio in Biancavilla (allegato n. 7.1), trascritto il 2/3/2006 ai NN. 14250/7940 da potere di [REDACTED]. Alla sig.ra [REDACTED] era pervenuta in quota astratta ed indivisa in parte in forza della successione legittima in morte della madre [REDACTED] deceduta il 3/12/1996, dichiarazione di successione [REDACTED] del 26/7/1997 – Uff. Reg. Succ. Catania, trascritta il [REDACTED] (N.B.: risulta trascritta in data 29/3/2018 ai NN. 12497/9353 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notar Giunta Adele del 4/6/2007 rep. n. 79051/10190), ed in parte in forza della successione legittima in morte del padre [REDACTED] apertasi il 23/5/2002, dichiarazione di successione [REDACTED] Uff. Reg. Succ. Catania, trascritta [REDACTED] ai



NN. 32960/26920. Ed in proprietà esclusiva in forza dell'atto di divisione ai rogiti del notaio F. Doria in Paternò, del 1/4/2005, reg. al n. 6476 e trascritto il 29/4/2005 ai NN. 29772/16481.

(N.B.: Risulta trascritta in data [redacted] accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notaio Giunta Adele del 4/6/2007 rep. n. 79051/10190).

**2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

Le unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto sono pervenute al debitore esecutato, con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 4/6/2007, N. 79051 rep. e N. 10190 racc., reg. a Catania il 6/6/2007 al N. 10994, ai rogiti del notaio Adele

Giunta notaio in Paternò (allegato n. 7.2), trascritto il 8/6/2007 ai NN. 41782/23958, da potere di [redacted] a cui erano pervenuti in morte di [redacted]

giusta denuncia di successione [redacted] Uff. Reg. Succ. Catania, trascritta [redacted] devoluta in virtù di testamento pubblico in notaio

Lojacono Luigi pubblicato il 30/9/1198 rep. n. 185630/32595 reg. a Catania il 7/10/1998 al n. 6146 trascritto [redacted] ( N.B.: Risulta trascritta in data 29/3/2018 ai

NN. 12495/9359 accettazione tacita di eredità nascente da atto in notaio Adele Giunta del 4/6/2007 rep. N. 79051/10190). Al sig. [redacted] la metà indivisa degli immobili era

pervenuta per successione al coniuge [redacted] deceduta [redacted] giusta den. N. 32, [redacted] ufficio del registro di Catania trascritta [redacted]

[redacted] N.B.: Risulta trascritta in data 29/3/2018 ai NN. 12492/9356 accettazione tacita di eredità nascente da atto in notaio F. Doria del 30/12/1996.)

**6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.**

Dai documenti allegati alla presente e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente emerge (vedasi allegato n. 6) che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto di :

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **ISCRIZIONE** del 2/3/2006 ai nn. 14206/4474, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario in notaio Pennisi Paolo del 28/2/2006 N. rep.8844/1785, a favore [REDACTED] contro il debitore esecutato, per un mutuo di € 92.000,00 durata di 15 anni ipoteca di € 184.000,00, gravante sull'immobile individuato al foglio 60, part. 236, sub 1 e part. 1815 sub 2 graffate.
- **ISCRIZIONE** del 8/6/2007 ai nn. 41783/11764, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notaio Giunta Adele del 4/6/2007 N. rep. 79052/10191, a favore [REDACTED] con [REDACTED] contro il debitore esecutato, per un mutuo di € 136.000,00 durata di 10 anni ipoteca di € 272.000,00, gravante sull'immobile individuato al foglio 60, part. 6138, e part. 6366 sub 1 graffate e part. 6366 sub 2.
- **Trascrizione** del 20/4/2010 ai nn. 24898/13658 nascente da Verbale di Pignoramento immobiliare del 18/3/2010, rep. 210, del Tribunale di Catania sezione Paternò, a favore [REDACTED] contro il debitore esecutato sugli immobili oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione** del 20/11/2017 ai nn. 42964/32774 nascente da Verbale di Pignoramento immobiliare del 11/9/2017, rep. 9764, della Corte d'Appello di Catania, a favore [REDACTED] contro il debitore esecutato sugli immobili oggetto di esecuzione.
- Assieme al decreto di trasferimento vanno cancellate le iscrizioni sopra indicate.

#### **7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.**

Dagli elementi acquisiti dagli atti di compravendita e dalla documentazione reperita dallo scrivente presso l'ufficio Tecnico emerge quanto segue:

#### **1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

Il fabbricato in oggetto è stato ristrutturato a seguito di Concessione Edilizia N. 120/2007 del



4/10/2007, rilasciata al debitore esecutato, per lavori di "manutenzione e recupero abitativo del sottotetto (L.R. 04/2003) nella casa per civile abitazione di via Circumvallazione N. 269".

L'immobile ricade all'interno del Centro Storico, con classificazione "edificio consolidato", regolamentato dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al Comune di Paternò. Dal confronto tra le planimetrie del progetto approvato e le planimetrie redatte dallo scrivente, si evince che la "tettoia in struttura precaria di mq 8,90" prevista a primo piano sotto la falda del tetto, è stata chiusa in corrispondenza del filo esterno del tetto. La suddetta modifica si può regolarizzare e nel seguito si indicheranno le procedure da espletare ed il costo della pratica.

## 2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.

Nell'atto di compravendita del 4 Giugno 2007 a pagina 4 si legge .. "Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, la parte venditrice dichiara che la casa in oggetto esiste sin da data anteriore al 1967 e che alla stessa a tutt'oggi non sono state apportate modifiche abbinevoli di preventiva autorizzazione, concessione o licenza edilizia". Dalla visione della planimetria catastale relativa al foglio 60, particella 6366 sub 1, si evince che la data di catastazione originaria risale al 20/11/1939, cioè prima della legge urbanistica del 1942, con data di riproposizione 4/12/1953, coeva all'altra planimetria catastale dell'unità limitrofa individuata dal foglio 60, particella 6366 sub 2. Le unità immobiliari ricadono in Zona "residenziale di conservazione ZB0" disciplinata dall'art. 35 ter delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al Comune di Paternò. Dal confronto del rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente e le planimetrie catastali emerge che le due unità immobiliari sono unificate ed il locale ripostiglio, risulta ampliato con edificazione di parte del cortile. Le suddette modifiche possono essere regolarizzate e nel seguito si indicheranno le procedure da espletare ed il costo della pratica.

## 7.1 PROCEDURE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

### **1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

Per la regolarizzazione della chiusura della tettoia a primo piano si procederà nel rispetto dell'art. 20, comma 1 e 2, della L.R. 16/4/2003 n. 4, che prevede il versamento di un importo pari ad € 50 per mq di superficie chiusa. Nel caso in specie la superficie chiusa è pari a **mq 8,90** ed il **versamento a favore del Comune è pari a mq 8,90 \* €/mq 50 = € 445,00.**

Le spese per competenze tecniche, presentazione relazione asseverata, regolarizzazione chiusura, nuova catastazione, si pongono pari ad **€ 1.300,00.** Il costo totale per la regolarizzazione delle modifiche apportate risulta pari a;

$$C_{\text{regol.}} = € 445,00 + € 1.300,00 = € 1.745,00$$

### **2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

La fusione di unità immobiliari può essere regolarizzata con la presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16 del 10/8/2016, che prevede *... "la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3, comportano la sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00".*

Nel caso in esame la sanzione è pari ad **€ 1.000,00**

Le spese per competenze tecniche, presentazione relazione asseverata, nuova catastazione, si pongono pari ad **€ 1.300,00.**

Il costo della demolizione del tratto di ripostiglio ampliato e il rifacimento della parte secondo la planimetria catastale, si pongono pari ad **€ 1.200,00.**

Il costo totale per la regolarizzazione dell'unificazione delle unità immobiliari e della demolizione dell'ampliamento risultano pari a;

$$C_{\text{regol.}} = € 1.000,00 + € 1.300,00 + 1.200,00 = € 3.500,00$$

## 8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.



Le unità immobiliari oggetto di esecuzione non sono gravate da vincoli ed oneri di natura condominiale.

#### **9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per come rilevato dallo scrivente sui luoghi sono:

##### **1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore esecutato, in quanto lasciato dal precedente affittuario, che pagava come dichiarato dal fratello del debitore esecutato (presente ai sopralluoghi) un canone di circa € 200,00 mensile.

##### **2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

L'unità immobiliare in oggetto è abitata attualmente dal fratello del debitore esecutato.

#### **10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Le unità immobiliari in oggetto ricadono all'interno del centro edificato di Paternò, in posizione centrale, nelle vicinanze di arterie principali. I due edifici sono poco distanti l'uno dall'altro (ortofoto allegato 3.1) e godono della diffusa vicinanza di botteghe e servizi di quartiere, presenti nella zona. Nel dettaglio si riportano le descrizioni di ogni unità immobiliare.

##### **1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

Si accede all'unità immobiliare da spazio comune, confinante con vico Alessi, esistente in posizione rialzata in prossimità del civ. 269 (foto n. 18, 19). L'unità immobiliare ha la facciata esterna rifinita con intonaco civile per esterni colore giallo (foto n. 18) e si compone a piano terra di ingresso-soggiorno (foto n. 20, 21, 22, 25), cucina (foto n. 23, 24) e bagno (foto n. 25). Da scala interna a chiocciola (foto n. 20, 29) si accede al primo piano ove sono ricavate una camera da letto matrimoniale (foto n. 30), una cameretta (foto n. 31), corridoi di disimpegno (foto n. 32, 33, 34, 35, 36), e la lavanderia (foto n. 28) con porzione di terrazzo (foto n. 26, 27). Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria e si presenta in buone condizioni.

L'unità abitativa è rifinita con materiali di buona qualità, con pavimenti in Klinker in tutti gli ambienti, pareti rifinite con tinteggiatura. La finestra della cucina è stata chiusa esternamente da una parete realizzata dal vicino. Il bagno ha le pareti rivestite con maiolica e pittura nei soffitti. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio alla veneziana quello esterno ed in alluminio e vetri quello interno. Il tetto di copertura del primo piano è in legno e perlinato verniciato (foto n. 30, 31, 32, 33, 35). L'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed elettrico. Il tutto è riportato, completo di superficie per ogni vano ed ubicazione delle foto, nelle planimetrie allegato n. 3.1 alla presente. La superficie utile interna del piano terra è di **circa mq 39,20**, la superficie lorda di **circa mq 49,35**, l'altezza utile di **circa ml 3.20**. La superficie utile interna del primo piano è di **circa mq 30,95**, la superficie lorda di **circa mq 42,75**, la superficie a terrazzo di **circa mq 7,05**, l'altezza utile nella parte più alta di **circa ml 3.45**, di **circa ml 2.40** nella parte più bassa. La superficie utile interna del piano terra e primo piano è di **circa mq 70,15**, La superficie lorda del piano terra e primo piano è di **circa mq 92,10**.

**2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

L'unità immobiliare ha accesso da via Gesù, Giuseppe e Maria, da stradina del centro abitato che collega la via Baratta alla via Marconi. Si accede da cancello in ferro al civ. 75, tramite un cortile comune ad altre ditte (foto n. 1, 2, 3). L'unità abitativa ha tutti i vani prospettanti su cortile interno cui si accede da portone in ferro dal cortile comune su via Gesù, Giuseppe e Maria (foto n. 3, 14, 15, 16). Le due unità catastali **sono fuse in un'unica unità abitativa** composta da camera da letto matrimoniale (foto n. 4, 5), ripostiglio (foto n. 6), altra camera da letto (foto n. 7, 8), disimpegno, doccia e w.c. (foto n. 9, 10), cucina (foto n. 11, 12), soggiorno (foto n. 17, 18), altro ripostiglio e cortile interno (foto n. 14, 15, 16). L'unità abitativa nel suo insieme è di antica fattura con struttura portante in muratura e copertura con tegole su letto di canne (foto n. 12). Lo stato di manutenzione è pessimo con diverse zone con presenza di umido (foto n. 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12),.



In alcuni ambienti è stato collocato controsoffitto. I pavimenti sono in ceramica, in tutti gli ambienti, le pareti degradate per la presenza di umido. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni pure in legno in cattivo stato. L'unità abitativa è dotata di impianto idrico ed elettrico. Il tutto è riportato, completo di superficie per ogni vano ed ubicazione delle foto, nelle planimetrie allegato n. 3.2 alla presente. La superficie utile interna del piano terra è di **circa mq 82**, la superficie lorda di **circa mq 120,90**, il cortile ha una superficie di **circa mq 15,95**.

### **11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati. Al fine di determinare il valore di ogni bene si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca del valore di locazione, con riferimento ai prezzi praticati desunti da indagini presso operatori immobiliari e tecnici locali per zone similari, canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili similari.

Ai valori trovati si decurteranno le spese per la regolarizzazione urbanistica delle unità.

#### **11.1 Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

##### **11.1.1 Stima col metodo comparativo**

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{\epsilon/mq} \times K_{merito}$$

##### **Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )**

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame, si considera come superficie commerciale la somma della

superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. Le terrazze sono assimilabili a superficie omogeneizzata al 25%, fino a mq 25, e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. Facendo riferimento alla superficie lorda si ha:

$$S_{\text{calpest.}} = S_{\text{lorda}} + S_{\text{terrazza}} = \text{mq } 92,10 + 7,05 * 25\% = \text{mq } 93,86 \text{ ed in c.t. mq } 94,00$$

Essendo mq 7,05 la superficie del terrazzo.

#### Determinazione del coefficiente di merito (K)

Abitazione		100%
Stato locativo	libera	0%
Ascensore	Piano rialzato -1°	-10%
Stato di conservazione	Ristrutturato	5%
Luminosità	Mediamente luminoso	5%
Esposizione e vista	Mista	0%
Edificio da 1 a 20 anni	Ottimo	0%
Riscaldamento	Assente	0%
Tipologia	Civile abitaz.	0%
Posizione	Centrale	5%

$$K = 105\%$$

#### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{e/mq}$ )

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, tecnici locali, agenti immobiliari, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un

$$\text{valore } V_{e/mq} = 750,00 \text{ €/mq}$$

In definitiva si ottiene un valore dell'unità abitativa pari a:



$$V_{m_1} = m_{q_1} \times 94,00 \times 750,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 74.025,00$$

### 11.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 2,60 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 94,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo : } m_{q_1} \times 94,00 \times \text{€ / mq} \times \text{mese } 2,60 \times 12 = \text{€ } 2.932,80$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 2.932,80 \times 0,25 = \text{€ } 733,20$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.932,80 - \text{€ } 733,20 = \text{€ } 2.199,60$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3,10 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 2.199,60 / 3,10 \% = \text{€ } 70.954,84$$

### 11.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato nelle condizioni normali. Si ha:

$$V_m = (\text{€ } 74.025,00 + \text{€ } 70.954,84) / 2 = \text{€ } 72.489,92$$

### 11.1.4 Valore immobile nelle attuali condizioni

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni è pari all'importo sopra determinato decurtato delle spese per la regolarizzazione delle modifiche rilevate, pari a circa € 1.745,00, si ha:

$$V = \text{€ } 72.489,92 - \text{€ } 1.745,00 = \text{€ } 70.744,92$$

### 10.1.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza

di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V = € 70.744,92 - € 70.744,92 \times 0.15 = € 60.133,18$$

Ed in c.t. € 60.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 11.2 Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.

### 11.2.1 Stima col metodo comparativo

Procedendo analogamente ai superiori punti si ha:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

#### Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm.}$ )

Si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne.

La porzione di cortile privato è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10%, fino a mq 25, e nella misura del 2% per la quota eccedente mq 25. Facendo riferimento alla superficie lorda si ha:

$$S_{calpest.} = S_{lorda} + S_{cortile} = mq 120,90 + 15,95 * 10\% = mq 122,49 \text{ ed in c.t. mq } 122,00$$

Essendo mq 15,95 la superficie del cortile.

#### Determinazione del coefficiente di merito (K)

Abitazione		100%
Stato locativo	Occupata dal fratello	0%
Ascensore	Piano terra	0%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	-10%
Luminosità	Poco luminoso	-5%
Esposizione e vista	Interna	-5%
Edificio da oltre 40 anni	Scadente	-15%
Riscaldamento	Assente	0%
Tipologia	Civile abitaz.	0%
Posizione	Centrale	5%



$$K = 70\%$$

### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{\text{€/mq}}$ )

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, tecnici locali, agenti immobiliari, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore  $V_{\text{€/mq}} = 550,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene un valore dell'unità abitativa pari a:

$$Vm_1 = mq \ 122,00 \times 550,00 \text{ €/mq} \times 70\% = \text{€ } 46.970,00$$

### 11.2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 1,60 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 122,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo : } mq \ 122,00 \times \text{€ / mq} \ * \text{ mese } 1,60 \times 12 = \text{€ } 2.342,4$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 2.342,4 \times 0.25 = \text{€ } 585,8$$

Reddito netto annuo:

$$Rn = \text{€ } 2.342,4 - \text{€ } 585,8 = \text{€ } 1.756,80$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 4,00 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 1.756,80 / 4,00 \% = \text{€ } 43.920,00$$

### 11.2.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato nelle condizioni normali. Si ha:

$$Vm = (\text{€ } 46.970,00 + \text{€ } 43.920,00) / 2 = \text{€ } 45.445,00$$

#### 11.2.4 Valore immobile nelle attuali condizioni

Il valore dell'immobile nelle attuali condizioni è pari all'importo sopra determinato decurtato delle spese per la regolarizzazione delle modifiche rilevate, pari a circa € 3.500,00, si ha:

$$V = € 45.445,00 - € 3.500,00 = € 41.945,00$$

#### 10.2.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V = € 41.945,00 - € 41.945,00 \times 0.15 = € 35.653,25$$

Ed in c.t. € 35.500,00

#### 12. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

"1) Casa per civile abitazione a piano rialzato, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269, composta da due vani e mezzo catastali, con sovrastante area libera. Confinante con la detta via, con proprietà Mazzamuto Franca e con proprietà di terzi, salvi altri e più esatti confini. Riportata nel Catasto dei Fabbricati di Paternò al foglio di mappa 60 partt. -236 sub 5 (già sub 1) e 1815 sub 3 (già 1815 sub 2), via Circumvallazione n. 269, piano T-1, categ. A/4, cl. 5, v.c. 5,5, R.C. € 267,01;

2) Casa a piano terra di antica costruzione sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria nn. 75/77, composta da diversi ambienti, confinante nell'insieme: con la via Gesù, Giuseppe e



Maria, con proprietà [redacted] on proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] lvi altri e più esatti confini. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Paternò al foglio 60, -part 6366, sub 2, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75, P.T., categ. A/5, cl. 2, vani 2,5, R.C. € 72,30; - part. graffate 6138, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75, P.T. categ. A/4, cl. 3, vani 2,5; - part. 6366 sub 1, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75;"

**INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dei titoli di proprietà (allegato n.7), è possibile fornire i seguenti dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

**1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

L'appartamento in oggetto è sito nel comune di Paternò, via Circumvallazione n. 269, piano rialzato; si compone di ingresso-soggiorno, cucina e bagno a piano terra, da scala a chiocciola si accede al primo piano, ove sono realizzati un corridoio, una camera da letto matrimoniale una cameretta una lavanderia ed un terrazzo. Nell'insieme confinante con corte comune su via Circumvallazione, con proprietà [redacted] con proprietà di terzi, salvi più esatti confini. Riportato al N.C.E.U. al foglio 60 del Comune di Paternò, particelle graffate 236 sub 5, e 1815 sub 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 95, totale escluse aree scoperte mq 92, rendita € 267,01, via Circumvallazione n. 269, piano T-1, in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. **La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi rilevati. Rispetto al progetto approvato con C.E. N. 120/2007 del 4/10/2007 si rileva la chiusura di porzione della tettoia con struttura precaria prevista al primo piano.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento del 20/11/2017 N. 42964/32774, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato e vi è corrispondenza tra

l'atto di pignoramento e la relativa nota.

**2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

L'unità abitativa in oggetto è sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria, con ingresso da cortile comune privato dal civ. 75, si compone di cortile privato con portone sul cortile privato comune, soggiorno, cucina, doccia e w.c., due camere da letto e due ripostigli. Nell'insieme confinante con cortile comune privato con ingresso da via Gesù, Giuseppe e Maria, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con proprietà Crupi, salvi altri e più esatti confini. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Paternò al foglio 60, e risulta dalla fusione della particella **6366, sub 2**, categoria A/5, classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq 31, totale escluse aree scoperte mq 31, rendita € 72,30, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75, P.T., in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, e particella **6366 sub 1**, (derivante dalle particelle graffate **6138**, e **6366 sub 1**) categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 62, totale escluse aree scoperte mq 62, rendita € 87,80, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75, in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. **Le planimetrie catastali sono conformi in linea di massima allo stato dei luoghi rilevati. Il ripostiglio attiguo al cortile risulta sui luoghi ampliato.** I dati riportati nella nota di trascrizione del Pignoramento del 20/11/2017 N. 42964/32774,, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il pignoramento ha colpito la quota spettante al debitore esecutato e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

**VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.**

Dalle visure catastali e dalla visione delle copie degli atti allegati, si evince quanto segue:

**1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

L'appartamento è stato realizzato a seguito di progetto di manutenzione e recupero abitativo della casa esistente, pervenuta al debitore esecutato, con proprietà 1/1 in regime di



separazione dei beni, per atto di vendita del 28/2/2006, N. 8843 rep. e N. 1784 racc., reg. ad Adrano il 1/3/2006 al N. 3514/1T, ai rogiti del notaio Paolo Pennisi, notaio in Biancavilla (allegato n. 7.1).

**2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

Le case a piano terra sono pervenute al debitore esecutato, con proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del 4/6/2007, N. 79051 rep. e N. 10190 racc., reg. a Catania il 6/6/2007 al N. 10994, ai rogiti del notaio Adele Giunta notaio in Paternò (allegato n. 7.2).

**IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.**

Per la descrizione delle ipoteche e pignoramenti gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda al superiore paragrafo 6.

**ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.**

Per gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica si rimanda al superiore paragrafo 7.

**FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.**

Si rimanda al superiore paragrafo 8.

**ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per come rilevato dallo scrivente sui luoghi sono:

**1) Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del debitore esecutato, in quanto lasciato dal precedente affittuario, che pagava come dichiarato dal fratello del debitore esecutato (presente ai sopralluoghi) un canone di circa € 200,00 mensile.

**2) Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

L'unità immobiliare in oggetto è abitata attualmente dal fratello del debitore esecutato.

**DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

Per la descrizione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda al superiore paragrafo 10.



**DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

**11.1 Casa per civile abitazione, sita in Paternò (CT) via Circumvallazione n. 269.**

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V = € 70.744,92 - € 70.744,92 \times 0.15 = € 60.133,18$$

Ed in c.t. **€ 60.000,00**

**11.2 Casa a piano terra, sita in Paternò, (CT), via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75.**

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V = € 41.945,00 - € 41.945,00 \times 0.15 = € 35.653,25$$

Ed in c.t. **€ 35.500,00**

**Le due unità immobiliari, vanno vendute in lotti separati.**

**Le due unità non costituiscono abitazione principale del debitore esecutato.**

Con la presente che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) 3.1 Ortofoto e immobile in Paternò, via Circumvallazione N. 269;  
3.2 Ortofoto e immobile in Paternò, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75;
- 4) 4.1 Visura storica e planimetria catastale, immobile in Paternò, via Circumvallazione N. 269;  
4.2 Visura storica e planimetria catastale, immobile in Paternò, via Gesù, Giuseppe e Maria n. 75;
- 5) 5.1 C.E. N. 120/2007 del 4/10/2007, immobile via Circumvallazione N. 269;  
5.2 Copia progetto immobile via Circumvallazione N. 269;
- 6) Visure ipotecarie



7) 7.1 Copia atto del 28/2/2006;

7.2 Copia atto del 4/6/2007;

Catania 19/12/2020



Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Carmelo Ciccìa

